



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata
Servizi Amministrativi Mobilità- Espropri
Segreteria Direzione 10
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050.910339
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE

La complessa stratificazione normativa susseguitasi in materia edilizia nel corso dei decenni impone di considerare l'evoluzione della disciplina dalla medesima attuata nonché di contestualizzare storicamente eventuali condotte, anche alla luce delle disposizioni vigenti all'epoca di realizzazione delle stesse.

In tal senso, a titolo esemplificativo, è opportuno muovere dalla necessaria constatazione che:

- la Legge n. 1150/42 all'art. 32 ha previsto e disciplinato la vigilanza ed il controllo sulle costruzioni per assicurarne la rispondenza alle norme della stessa legge, dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore generale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione;
- la Legge n. 10/1977 ha compiutamente disciplinato per la prima volta eventuali difformità parziali dalla Concessione edilizia e la relativa gestione. L'art. 15 del medesimo testo normativo ha altresì previsto apposita disciplina per l'ipotesi di realizzazione di eventuali varianti in corso d'opera;
- la Legge n. 47/1985 ha disciplinato le modalità esecutive e procedurali delle sanatorie edilizie ed introdotto, tramite gli artt. 26 e 48, la possibilità di realizzare/sanare opere interne di modesta entità per il tramite di apposita procedura semplificata (con riferimento alla quale ha fornito opportune indicazioni anche la Circolare del Ministero dei Lavori pubblici 18 luglio 1986, n. 3466/25). Contestualmente la medesima Legge (art. 15) ha individuato nuova disciplina per le c.d. "varianti leggere o minori in corso d'opera", escludendo comunque per le stesse l'applicazione delle sanzioni amministrative qualora ricorressero condizioni previste dal richiamato articolo;
- frattanto l'ordinamento regionale toscano, con L.R. 52/1999, in ottica di necessaria semplificazione, ha previsto in relazione a talune specifiche tipologie di varianti in corso d'opera il deposito dello stato finale, con previsioni poi ribadite anche in successivi interventi legislativi (*in primis* L.R. 1/2005);
- in epoca più recente, inoltre, il legislatore nazionale (art. 6 e 6-bis D.P.R. 380/2001) ha proceduto alla individuazione degli interventi di c.d. "attività edilizia libera" con riferimento ai quali non si rende necessaria l'acquisizione di alcun previo titolo abilitativo edilizio ma la sola comunicazione di inizio lavori. Analoghe previsioni sono ad oggi recepite anche nell'ordinamento regionale (art. 136 della L.R. 65/2014) ancorché tali disposizioni regionali non siano ad oggi ancora aggiornate alle ultime modifiche legislative nazionali intervenute a seguito del D.L. 76/2020;
- il legislatore regionale ha altresì introdotto con L.R. 73/2010 apposita sanzione pecuniaria per l'ipotesi di realizzazione di interventi di attività edilizia libera in assenza di previa comunicazione di inizio lavori;
- in tale contesto, in recepimento dei generali principi in materia ed in ottica di necessaria semplificazione dei relativi procedimenti amministrativi è stato altresì introdotto, tanto nell'ordinamento nazionale

(dapprima all'art. 34 del T.U.E. ed oggi all'art. 34-bis) e regionale (all'art. 198 L.R. 65/2014) l'istituto delle c.d. "tolleranze edilizie" volte ad escludere la rilevanza di eventuali modesti scostamenti parametrici rispetto ai progetti di riferimento, comunque riconducibili alla misura massima del 2% della relativa dimensione.

In riferimento a tale, complesso quadro disciplinare e all'iter evolutivo del medesimo è, quindi, possibile escludere dai procedimenti di legittimazione postuma eventuali modesti interventi/opere riferibili a condotte che, al momento della relativa realizzazione, erano prive di concreta rilevanza ai sensi della disciplina di riferimento (e/o comunque non assistite da alcun impianto sanzionatorio) ovvero che siano oggi riferibili a tolleranze edilizie (ai sensi e per gli effetti dell'art. 34-bis TUE e 198 L.R. 65/2014) o definitivamente ascritte ad attività edilizia libera o, comunque, a condotte prive di concreta rilevanza sui profili di legittimità del bene. Ciò, vieppiù, nelle ipotesi in cui l'assetto dei beni risulti da tempo immutato e sia stato, nelle more, anche oggetto di accertamento e verifica ad opere dei competenti Uffici comunali (ad esempio nell'ambito dei sopralluoghi volti all'adozione dei relativi certificati di agibilità).

In tali casi non si concretizza, difatti, alcun disvalore per il correlato ordinamento né pare necessaria l'attivazione di formali procedimenti di sanatoria.

Muovendo da tali necessarie considerazioni risulta dunque possibile, in ossequio ai generali canoni e principi anche in tema di semplificazione e non aggravamento:

- a) escludere dalla necessità di attivazione di procedimenti di sanatoria concorrenti ipotesi di condotte edilizie minori, sotto diverso profilo non necessitanti di procedure di legittimazione postuma. In tal caso l'aggiornamento del concreto stato dei luoghi e dei beni è, pertanto, demandato al deposito ad opera del soggetto interessato dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata che attesti la sussistenza dei presupposti previsti (fermi eventuali diversi procedimenti sanciti dalla normativa in materia quali, ad esempio, quelli previsti con riferimento agli artt. 198 L.R. 65/2014 e art. 34-bis D.P.R. 380/2001). Contestualmente le richiamate previsioni del Regolamento edilizio disciplinano anche le modalità di attestazione della risalenza della data di realizzazione dell'intervento. In ragione della diversa *ratio*, finalità e disciplina dei concorrenti procedimenti autorizzativi (paesaggistico, idrogeologico, sismico, ecc.) rimane comunque ferma l'eventuale acquisizione degli ulteriori titoli di settore (anche a sanatoria postuma) che dovessero rendersi necessari con riferimento alla specifica disciplina di tutela;
- b) individuare le specifiche fattispecie (ricomprendenti anche quelle di cui al precedente punto a) con riferimento alle quali è possibile escludere l'attivazione di procedimenti sanzionatori e/o repressivi ad opera dell'Amministrazione comunale.
- c) Le norme in esame prevedono, in ultimo, apposita disciplina per la rettifica di eventuali errori materiali, in elaborati tecnici e grafici, per le ipotesi in cui i medesimi non risultino incidenti sui carichi urbanistico-edilizi, non rientrino nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 2 – ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e risultino, comunque, ascrivibili a mero errore di natura materiale.

In tal caso la puntuale documentazione richiesta al privato ai fini dell'attivazione del relativo procedimento è volta a comprovare la sussistenza di tutti i presupposti individuati dalla disposizione in esame.

Anche con riferimento a tale ipotesi, qualora sussistono con riferimento all'area/beni in questione dei vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.

In sintesi, le richiamate disposizioni sono volte ad introdurre - in coerenza con il necessario rispetto dei principi in materia - procedimenti semplificativi delle ordinarie attività dei competenti Ufficio tecnici comunali nonché delle attività degli operatori privati e della cittadinanza.

Le stesse, peraltro, si pongono in coerenza con ulteriori, analoghe discipline già da tempo adottata da ulteriori amministrazioni comunali.

LA DIRIGENTE

ING. DAISY RICCI